

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Brf Vitbetan 36 C org.nr: 769611-9457

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Vitbetan 36C:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten byggår är 1933, 2005 skedde en genomgripande ombyggnation i samband med vilken föreningen bildades. Under första kvartalet 2006 såldes samtliga nyrenoverade lägenheter (32 stycken) och inflyttning skedde löpande. Fastigheten ägs helt av föreningen och fördelas på en byggnad med 30 st ettor, 2 stycken tvåor (på vindsetaget) samt mark med två gårdar, en framför och en bakom huset. Marken inkluderar även 3 stycken parkeringsplatser invid utfarten till Katarina Bangata som föreningen hyr ut till marknadsmässigt pris.

Nytorget Fastigheter AB har skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen av fastigheten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. Tolv (12) röstberättigade medlemmar närvarade vilka representerade sju lägenheter av totalt 32 i föreningen.

Under året har åtta st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Styrelsens sammansättning 2023

Ordförande: Maryan Drame

Ledamöter: Helena Ekestrapp, Agnes Enehammar (fram till nov), Linus Bylin (fram till 15 februari 2024) och Madeléne Schiller. Åke Sandler (från juni), Anton Fourie (från nov), Ida Liszke (från nov).

Suppleanter: Amanda Svensson (nyval)

Maryam Drame lämnade styrelsen 2023-12-31, till ny ordförande valdes Anton Fourie.

Revisor: Matthias Vidh på Baker Tilly Mapema.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten renoverades till nyskick vid bildandet av Brf (2005) inklusive stambyte mm, varför inga större reparationer eller underhållsarbeten gjorts utöver årets åtgärder och investeringar.

Under året har följande underhåll genomförts: byte av amatur i lyktstolpe utanför porten, byte av avloppsrör i källaren, genomförande av OVK samt åtgärder pga av flertal stopp av hissen.

Vid två tillfällen genomfördes gårdstädning och arbete med växter, buskar, träd mm.

Föreningens ekonomi

Föreningen resultat för 2023 är ett underskottet på -422 Tkr (få -220 Tkr).

Avskrivningarna 73 Tkr/år. Detta innebär ett likviditetsmässigt underskott på 349 Tkr.

Föreningens utgående kassa om 252 TKR (517 TKR föregående år).

Föreningens underskott beror främst på höjda räntor samt även högre driftkostnader.

För att få en bättre balans mellan intäkter från medlemsavgifter och kostnader i form av uppvärmning, förvaltning, räntor och renhållning höjdes avgiften med 10% vid årskiftet 2023/2024.

En höjning av avgiften på 25% gjordes även under 2023.

Styrelsen har stort fokus på kostnader som går att påverka och har t.ex. bytt städfirma

Dessutom har avgift för 2-handsuthyrning införts samt en höjning av avgiften för de tre parkeringsplatser som föreningen äger har genomförts.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med avgiftshöjningar och/alternativt upptagande av nya lån.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (f.å 42) medlemmar. Under 2023 har 5 (f.å 4) lägenhet överlåtits.

Nyckeltal (TKR)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 568	1 039	966	948
Resultat efter finansiella poster	-422	-220	-18	38
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	955	764	764	749
Årsavgift/ total intäkt	69,7%	84,1%	90,5%	90,8%
Lån/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	7 169	7 169	7 169	7 169
Lån/ kvm all uthyrd och upplåten yta	7 169	7 169	7 169	7 169
Genomsnittlig skuldränta, %	3,0	1,0	0,7	0,9
Fastighetens belåningsgrad, % *	56,2	55,9	55,6	55,3
Soliditet, % *	43,4	43,4	44,2	44,4
Sparande till underhåll och investeringar (SEK)	11	-70	50	98
Räntekänslighet	7,5%	9,4%	9,4%	9,5%
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta (SEK)	251	240	223	197

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2023
Rörelseintäkter	1 168 184
Rörelsekostnader	-1 345 698
Finansiella poster	-244 291
Årets resultat	<u>-421 805</u>
Planerat underhåll	361 250
Avskrivningar	73 508
Årets sparande	<u>12 953</u>
Årets sparande per kvm total yta	11

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per total yta för varje räkenskapsår.

Belåningsgrad

Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

Eget kapital	Insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 415 007	3 470 830	301 000	-583 397
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			43 000	-43 000
I anspråkstagande av yttre fond			-65 906	65 906
Årets resultat				-421 805
Belopp vid årets utgång	3 415 007	3 470 830	278 094	-982 296

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-560 491
årets resultat	-421 805
	-982 296

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	175 000
i anspråkstagande av yttre fond	-361 250
i ny räkning överföres	-796 046
	-982 296

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 156 723	944 277
Övriga intäkter	2	11 461	94 914
		<u>1 168 184</u>	<u>1 039 191</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-538 680	-563 668
Reparation och underhåll	4	-487 522	-275 907
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-193 289	-218 316
Styrelsekostnader	6	-52 699	-48 303
Avskrivningar	7,8	-73 508	-73 508
		<u>-1 345 698</u>	<u>-1 179 702</u>
Rörelseresultat		-177 514	-140 511
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 513	1 570
Räntekostnader		<u>-246 804</u>	<u>-81 279</u>
Summa resultat från finansiella poster		-244 291	-79 709
Resultat efter finansiella poster		-421 805	-220 220
Årets resultat		-421 805	-220 220

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 529 440	14 598 954
Fastighetsförbättringar	8	72 001	75 995
		<u>14 601 441</u>	<u>14 674 949</u>
Summa anläggningstillgångar		14 601 441	14 674 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 587	24 750
Övriga fordringar		50	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>95 719</u>	<u>88 850</u>
		107 356	113 600
Kassa och bank		252 118	516 899
Summa omsättningstillgångar		359 474	630 499
SUMMA TILLGÅNGAR		14 960 915	15 305 448

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 415 007	3 415 007
Kapitaltillskott		3 470 830	3 470 830
Fond för yttre underhåll		278 094	301 000
		<u>7 163 931</u>	<u>7 186 837</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-560 491	-363 177
Årets resultat		-421 805	-220 220
		<u>-982 296</u>	<u>-583 397</u>
Summa eget kapital		6 181 635	6 603 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>2 561 143</u>
		0	2 561 143
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	8 201 495	5 640 352
Leverantörsskulder		105 023	68 813
Aktuell skatteskuld		99 456	96 176
Övriga skulder		100 800	102 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>272 506</u>	<u>232 980</u>
Summa kortfristiga skulder		8 779 280	6 140 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 960 915	15 305 448

Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kassa vid årets början	516 899	583 222
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	1 568 099	1 039 191
Finansiella intäkter	2 513	1 570
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	6 244	0
Ökning kortfristiga skulder *	77 272	84 888
Ökning långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 654 128	1 125 649
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 672 105	-1 106 194
Finansiella kostnader	-246 804	-81 279
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-4 499
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av fastighetslån *	0	0
Öresjustering	<u>0</u>	<u>0</u>
	-1 918 909	-1 191 972
Kassa vid årets slut	252 118	516 899
Årets förändring av kassan	-264 781	-66 323

* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År	Årlig %
Fastigheten	100	1,00
Fjärrvärmecentral	30	3,33

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske enligt underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2023	2022
	Årsavgifter	1 092 660	874 164
	P-platser	54 000	56 200
	Administration andrahandsuthyrning	10 063	13 913
		<hr/> 1 156 723	<hr/> 944 277

Not 2 Övriga intäkter	2023	2022
Bidrag, elstöd	8 645	0
Panter och överlåtelser	1 796	6 745
Övriga intäkter	1 020	88 169
	<u>11 461</u>	<u>94 914</u>
Not 3 Driftskostnader	2023	2022
Vatten	53 011	47 332
Värme	190 962	169 898
El	43 657	56 909
Sophantering	33 324	41 863
Snöröjning	7 500	31 612
Kabel-TV	5 886	5 320
Fastighetsförsäkring	9 423	8 863
Fastighetsförvaltning	132 288	129 728
Städning	51 011	49 526
Hiss enligt avtal	5 719	17 173
Övriga avtal	5 899	5 444
	<u>538 680</u>	<u>563 668</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2023	2022
Fastighet	455 728	217 249
Hiss	18 605	39 515
Gård/utemiljö	13 189	19 143
	<u>487 522</u>	<u>275 907</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2023	2022
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Telekommunikation	1 123	6 648
Datakommunikation	44 160	44 160
Revisionsarvode	28 251	24 323
Övriga förvaltningskostnader	28 887	44 352
Trivselkostnader	339	1 125
Administrativa kostnader	31 331	35 114
Pant- och överlåtelseavgifter	2 363	7 243
Bankkostnader	4 551	6 743
Övriga kostnader	1 436	0
	<u>193 289</u>	<u>218 316</u>

Not 6 Styrelsearvoden	2023	2022
Styrelsearvoden	40 707	34 365
Sociala avgifter	11 992	13 938
	<u>52 699</u>	<u>48 303</u>
Not 7 Byggnad och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	<u>15 342 032</u>	<u>15 342 032</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 342 032	15 342 032
Ingående avskrivningar	-743 078	-673 564
Årets avskrivningar	<u>-69 514</u>	<u>-69 514</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-812 592	-743 078
Utgående redovisat värde	14 529 440	14 598 954
Redovisat värde byggnader	6 138 764	6 208 278
Redovisat värde mark	<u>8 390 676</u>	<u>8 390 676</u>
	14 529 440	14 598 954
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	63 000 000	63 000 000
varav byggnad	28 000 000	28 000 000
varav mark	35 000 000	35 000 000
Not 8 Fastighetsförbättringar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	<u>119 929</u>	<u>119 929</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 929	119 929
Ingående avskrivningar	-43 934	-39 940
Årets avskrivningar	<u>-3 994</u>	<u>-3 994</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 928	-43 934
Utgående redovisat värde	72 001	75 995
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Snöavtal	0	2 500
Fastighetsförsäkring	1 586	1 490
Kabel-TV/Bredband	5 246	5 144
Vidarefakturerade kostnader till grannföreningar	<u>88 887</u>	<u>79 716</u>
	95 719	88 850

Not 10 Långfristiga skulder			2023-12-31	2022-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	4,60 %	2024-03-28	2 673 103	2 673 103
SEB	0,68 %	2024-02-28	2 561 143	2 561 143
SEB	4,60 %	2024-03-28	2 267 249	2 267 249
SEB	4,60 %	2024-03-28	450 000	450 000
SEB	4,56 %	2024-07-28	250 000	250 000
			<u>8 201 495</u>	<u>8 201 495</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			<u>-8 201 495</u>	<u>-5 640 352</u>
			0	2 561 143

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		57 470	42 490
Räntekostnader		8 988	5 731
Vatten		13 963	12 532
Värme		83 523	75 290
EI		4 538	8 221
Sopor		20 100	0
Revisionsarvode		23 000	22 500
Styrelsearvode 2023		52 700	58 298
Övriga kostnader		8 224	7 918
		<u>272 506</u>	<u>232 980</u>

Not 12 Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
		8 400 000	8 400 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 201 495 kr avser fastighetslån som förfaller under år 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm den 2024- -

Anton Fourie
Ordförande

Helena Ekestrapp

Madeléne Schiller

Ida Liszke

Åke Sandler

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 08:27

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 22.05.2024 13:50

DOCUMENT ID:

Sk0MnliX0

ENVELOPE ID:

B1nMhLj7A-Sk0MnliX0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Vitbetan 36 C.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON FOURIE antonfourie97@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 16:37 30.05.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/01) IP: 82.183.12.173
2. HELENA EKETRAPP helena.eketrapp@spryhouse.com	Signed Authenticated	30.05.2024 16:49 30.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/16) IP: 94.191.153.126
3. MADELÉNE SCHILLER madelene.schiller@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 17:41 30.05.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/28) IP: 82.183.12.167
4. Ida Liszke ida.liszke@live.se	Signed Authenticated	30.05.2024 17:45 30.05.2024 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/22) IP: 94.234.100.144
5. Åke Ingvar Sandler ake.sandler@sanders.se	Signed Authenticated	30.05.2024 18:42 30.05.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/22) IP: 94.234.97.3
6. MATTHIAS VIDH Matthias.vidh@bakertilly.se	Signed Authenticated	05.06.2024 08:27 05.06.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/15) IP: 37.122.145.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed